

COLOFON

opdrachtgever

Bouwbedrijf C.P. Notebomer
contactpersoon Gemeente Grootegast
M. Boomsma

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-31 83100
contactpersoon
Marjolein van Schoonhoven

project

bestemmingsplan Zandumerweg 9, Niekerk

plancode

NL.IMRO.0015.BPBG10HERS1-VA01

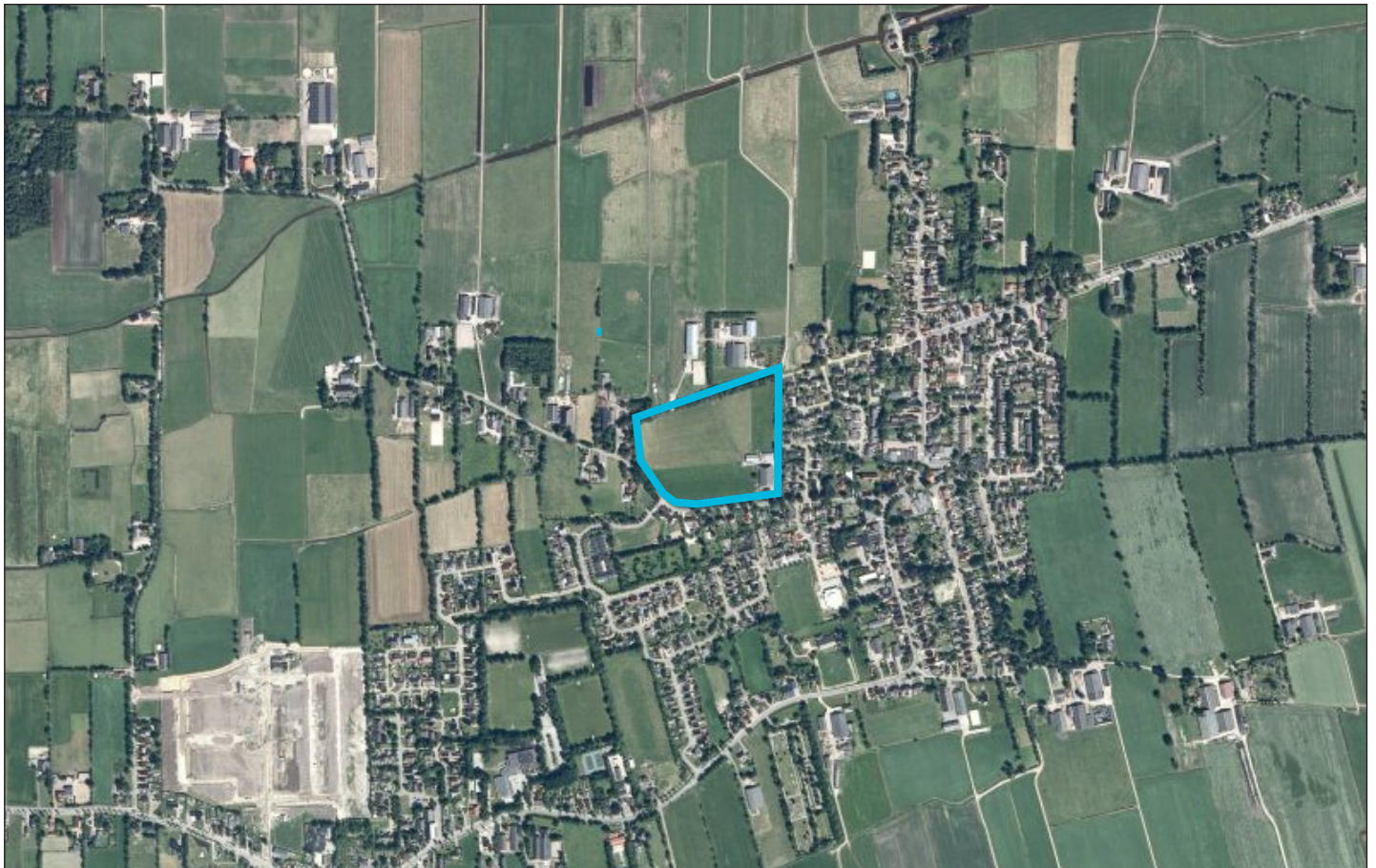
datum

5 juli 2011

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	
2.1	Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie	8
2.2	Ontwerp	9
3.	BELEIDSKADER	
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Geluid	17
4.2	Externe veiligheid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bodemkwaliteit	18
4.5	Archeologie	19
4.6	Water	19
4.7	Ecologie	20
5.	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Algemeen	21
5.2	De regels	21
6.	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	



luchtfoto plangebied



locatie plangebied in omgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De boerderij op het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Het gebouw is dermate karakteristiek dat het de moeite waard is om als landschappelijk beeldbepalend element te behouden. Om deze vrijkomende agrarische bebouwing te behouden, is ervoor gekozen een functieverandering toe te passen. De boerderij zal worden gebruikt ten behoeve van de zorg en huisvesting voor personen met een verstandelijke beperking en zal door Stichting De Zijlen worden gebruikt. Een herbestemming is noodzakelijk voor deze functieverandering.

1.2 Plangebied

Het perceel bevindt zich op de grens van het buitengebied en het bebouwde gebied van het dorp Niekerk in de gemeente Grootegast. Het betreft een agrarisch perceel met daarop een boerderij en een vrijstaande schuur. De begrenzing wordt aan de zuidzijde gevormd door de Zandumerweg en aan de noordzijde door de Oude Wijk. Ten westen ligt een ander onbebouwd agrarisch perceel en ten oosten ligt de woonbebouwing van de Menso Fockemalaan.

1.3 Bestemmingsplannen

Het perceel ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Grootegast”, vastgesteld op 1 juni 2010. Het westelijke perceel heeft daarin een agrarische bestemming. Het perceel heeft daarin de bestemming ‘Wonen’, maar er is slechts 1 woning toegestaan. Het plan is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting op het bestemmingsplan bestaat in de eerste plaats uit een beschrijving van de bestaande situatie. Vervolgens wordt het ontwerp besproken. Daarna wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten en planologische randvoorwaarden. Tot slot zullen de systematiek en uitvoerbaarheid worden besproken.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie

In 1808 besluit Koning Lodewijk Napoleon één of meer dorpen samen te voegen tot gemeenten. De provincie Groningen wordt verdeeld in 36 gemeenten, waarvan Grootegast er één is. Daaronder vallen de dorpen Opende, Doezum, Stroobos, Lutjegast, Grootegast, Sebaldeburen, Oldekerk, Niekerk en Faan. Het totale grondgebied van de gemeente Grootegast bedraagt ongeveer 8.800 hectare. In 2000 was bijna 8.000 hectare hiervan in agrarisch gebruik, 107 hectare van het grondgebied bestaat uit bos- en natuurterreinen. Het dorp Niekerk bestaat tegenwoordig uit ca. 1.500 inwoners.

Het landschap van de gemeente Grootegast wordt met name gekenmerkt door de oost-west lopende hoger gelegen gasten met bebouwing, die aflopen via weilanden omzoomd met houtsingels naar de lager gelegen polders. De verkaveling nabij de gasten is vooral opstrekking met elzensingels op de perceelsgrenzen. In de polders is de verkaveling vooral blokvormig, wat onregelmatiger, de percelen zijn groter en worden van elkaar gescheiden door sloten. In de verkaveling en de opbouw van het gebied zijn het verleden en de ontstaansgeschiedenis vaak nog goed te herkennen. Op de van nature hoger gelegen gasten (zand) werd gewoond, vanuit de gasten werd het gebied verder ontgonnen en bedijkt. Ook werden waterlopen aangelegd om de turf die werd gestoken af te voeren. De lokale adel speelde vaak een belangrijke of voortrekkersrol bij deze projecten. Op de wat hoger gelegen gronden werden percelen haaks op de gasten met elzensingels aangelegd. De natte gebieden werden ingepolderd en worden en werden met name als weiland gebruikt. Deze gebieden bevinden zich vooral in het noordelijke deel van de gemeente. De polders zijn ook van belang als leefgebied voor de weidevogels.



bestaande situatie

De bebouwing is geconcentreerd in de dorpen en een aantal gehuchten. In het buitengebied komt vooral verspreide bebouwing voor. Verder is relatief veel woonbebouwing aanwezig langs de verschillende wegen die dorpen en gehuchten met elkaar verbinden, de zogenaamde wegdorpen of lintbebouwing. Dit draagt bij aan de beslotenheid van de omgeving. Naar verwachting zal de komende jaren het aantal burgerwoningen toenemen omdat agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering staken en de bedrijfswoningen als burgerwoning gebruikt gaan worden. De woningen verschillen sterk in omvang, van zeer kleine arbeiderswoningen en kleine boerderijen tot grote herenboerderijen en borgen of landhuizen. Bij veel woningen worden op hobbymatige wijze kleine aantallen vee gehouden of worden soms kleine bedrijfjes aan huis uitgeoefend.

Het wonen is als zelfstandige functie al heel lang een element in het landelijke gebied. Door het beëindigen van agrarische bedrijven is het aantal percelen met een woonfunctie beduidend toegenomen zonder dat sprake is van een verdere verstening van het landelijke gebied. Sterker nog, door de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering is de potentiële verstening van het landelijke gebied beduidend afgenomen.

2.2 Ontwerp

Het plan betreft de verbouw van de bestaande boerderij aan de Zandumerweg 9 te Niekerk. Stichting De Zijlen wil de boerderij gaan gebruiken voor het huisvesten van cliënten met een verstandelijke beperking. De Zijlen biedt zorg en huisvesting aan meer dan 1.300 cliënten in de provincie Groningen. In het Westerkwartier betreft dit ongeveer 400 cliënten. In 2003 is onderzocht of alle woonvoorzieningen nog voldoen aan de eisen die De Zijlen aan het wonen stelt. Dit heeft geresulteerd in een herhuisvestingsplan. Voor het Westerkwartier heeft dit gevolgen. De woonvorm lenemane in Niekerk wordt verlaten en de locatie Sintmaheerdt in Tolbert wordt verkleind van 220 naar 120 bewoners. Gezien het belang van zorg en huisvesting dicht bij huis, is het noodzakelijk nieuwe woonzorglocaties op te richten in het Westerkwartier. De boerderij aan de Zandumerweg 9 te Niekerk wordt hiervoor geschikt bevonden door De Zijlen, mede gezien de mogelijkheid tot dagbesteding in de vrijstaande schuur op het achtererf. Daarnaast ligt de boerderij tegen het dorp aan, maar heeft voldoende afstand tot de woningen aan de oostzijde van het perceel. Het grote perceel biedt voldoende ruimte voor voorzieningen en parkeerplaatsen voor mindervaliden.



ontwerp vogelvlucht west (voor)



ontwerp vogelvlucht west (achter)

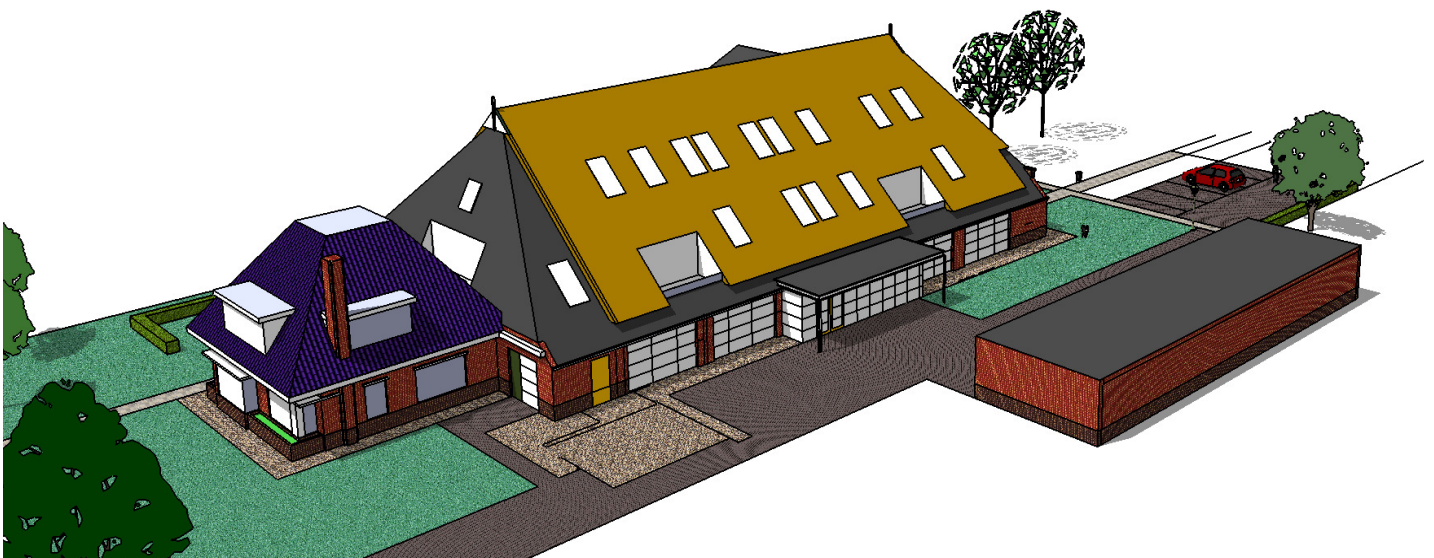
gebruik

Stichting de Zijlen wil binnen een nieuwe woonvorm alle mogelijk voorkomende zorgvragen kunnen beantwoorden. Om met name aan de intensieve zorgvragen te kunnen voldoen is een bepaald volume noodzakelijk. Een minimum van 24 plaatsen is het resultaat voor deze locatie. Cliënten zullen er zo zelfstandig mogelijk wonen met een eigen voordeur, maar ook zullen er cliënten wonen die kiezen voor het groepswoon met een eigen zit-slaapkamer. In de boerderij zelf is ruimte voor maximaal 24 cliënten: 14 onzelfstandige studio's en 10 zelfstandige wooneenheden. De studio's worden niet meegerekend in de nieuwbouwruijme zoals door de provincie in overleg met de gemeente is vastgesteld. Daarnaast bestaat de wens enkele wooneenheden iets afgezonderd van de rest te situeren om een prikkelarme zelfstandige plek aan te kunnen bieden. De vrijstaande schuur is hiervoor geschikt. Hier kunnen 2 cliënten zelfstandig wonen. De combinatie van 26 cliënten en de dagbesteding zorgt voor een levensvatbaar plan.

Het voorhuis van de boerderij zal worden gerenoveerd. Hier zal een particuliere woning in blijven met de mogelijkheid voor beroep aan huis, zodat eventueel een kantoorfunctie voor de woonzorgappartementen kan worden toegestaan. Enkele functionele vertrekken worden in het voorste deel van de schuur ondergebracht. Dit betreft onder andere de garage/berging en badkamer.

De schuur zal inpandig worden verbouwd, waardoor er 24 woonruimtes kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn enkele gemeenschappelijke voorzieningen opgenomen als een ontmoetingsruimte, een liftschacht, een bijkeuken, woonkamers met keukens, een teamkamer en een kamer voor de nachtwacht. De wooneenheden zijn bereikbaar vanaf het gemeenschappelijke entreegebied aan de oostzijde van de schuur. De woningen op de verdieping zijn bereikbaar vanaf de vide van het entreegebied. Er is tevens een aantal trappen aanwezig.

De vrijstaande schuur bevindt zich achter de boerderij. Deze kan worden gebruikt ten behoeve van dagbesteding. Tevens zullen hierin nog 2 wooneenheden worden gebouwd. Aan de oostzijde van het perceel ligt een betonplaat. In het verleden heeft hier een schuur gestaan. Deze betonplaat wordt gebruikt als fundering voor de te bouwen garages. De plaat heeft een afmeting van 10 bij 26 meter. Hier zullen zo'n 7 garages worden gerealiseerd.



ontwerp vogelvlucht oost

architectuur	<p>Het is de bedoeling in de uiteindelijke vormgeving de massa en het beeld van de boerderij zoveel mogelijk te behouden, uitgaande van de wijziging in het gebruik. Ditzelfde geldt ook voor de erfinrichting en het gebruik daarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het voorhuis wordt voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm geconsolideerd; - hetzelfde geldt voor de schuur, al zullen hier de nodige ingrepen gedaan moeten worden, als gevolg van de gebruiksverandering; - er wordt een aantal garages gebouwd aan de oostzijde van het erf ter plaatse van de betonplaat (260 m²). <p>Het dak van de schuur, als meest bepalende element, wordt van nieuwe rietbedekking voorzien. In het dak zijn relatief grote ingrepen nodig voor noodzakelijk daglicht en dakterrassen. De detaillering zal er op gericht zijn deze zaken binnen de contouren van het dak te houden en daardoor zo veel mogelijk het dak te handhaven.</p> <p>De baksteen gevels op de begane grond worden voorzien van lichtopeningen, in het ritme van de oorspronkelijke stramienmaat van de spantconstructie van de schuur. De vormgeving zal gericht zijn op het woongebruik, met een kniphoog naar het voormalig agrarische gebruik.</p>
parkeren	<p>Bewoners kunnen het perceel bereiken via de Zandumerweg. Er wordt geen toegangsweg vanaf de Oude Wijk gerealiseerd. Alleen hulpdiensten kunnen het perceel via de achterzijde bereiken via de Menso Fockemalaan over daarvoor nog aan te leggen grasbetontegels.</p> <p>Op basis van de parkeergetallen uit de ASVV 2004 is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Er is uitgegaan van 26 zorgappartementen en 1 particuliere woning in een niet-stedelijk gebied. Daaruit blijkt dat er ca. 17 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Daarbij is uitgegaan van 0,6 parkeerplaats per woonzorgappartement en 1,5 voor de woning. Parkeerplaatsen voor de bestaande woning zullen intern worden gerealiseerd door middel van een garage in de schuur. Parkeren voor bewoners, verzorgers en bezoekers kan in de garages aan de oostzijde van de boerderij en op de parkeerplaatsen aan de achterzijde. Een aantal van de te realiseren parkeerplaatsen zal geschikt moeten zijn voor mindervaliden.</p>
duurzaamheid	<p>De locatiekeuze valt als duurzaam aan te merken. Door hergebruik van het perceel binnen de bestaande dorpstructuur van Niekerk wordt voorkomen dat een extra ruimteclaim ontstaat op het onbebouwd buitengebied.</p> <p>Het perceel zal worden gebruikt door een aanzienlijk groter aantal personen dan voorheen. De afvalverwerking is derhalve een punt van aandacht. Als uitzondering op de overige dorpsbebouwing zal het perceel een eigen ondergrondse afvalcontainer krijgen. Hierdoor wordt voorkomen dat een 26-tal containers aan de weg zal worden gezet en zal minder ruimte in beslag worden genomen voor de afvalcontainers.</p> <p>De woningen zullen voldoen aan de minimale Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,6. Deze norm is in het Bouwbesluit vastgelegd. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht voor het toepassen van een collectieve vorm van aardwarmte.</p>

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke beleid beschreven dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

In de Nota Ruimte zijn op rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. In de Nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om agrarische bebouwing. Deze gebouwen kunnen worden hergebruikt door de bestemming om te zetten naar een woonbestemming of door kleinschalige bedrijvigheid toe te staan. Op deze manier worden leegstand en verrommeling tegengegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP3), vastgesteld in juni 2009, is een integraal omgevingsplan dat de volgende provinciale plannen voor de fysieke omgeving omvat: het Streekplan, Waterhuishoudingsplan, Milieubeleidsplan en Mobiliteitsplan. Het POP3 bevat de doelstellingen van het provinciale beleid voor deze gebieden. Het plan gaat in op belangrijke trends en ontwikkelingen, de ambitie van Groningen, het beleid per thema, de regioperspectieven en de uitvoering van beleid. Het POP3 is samen met de Omgevingsverordening vastgesteld. In de verordening zijn regels vastgesteld die nauw aansluiten bij het Omgevingsplan.

Provinciale ruimtelijke belangen zijn onder meer:

- de ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en beleevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijke gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en de silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie van het landelijke gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond); De provincie wil de kernkarakteristieken van de verschillende deelgebieden beschermen, beheren en waar mogelijk versterken;
- woningbouw mag uitsluitend plaatsvinden, indien het aantal te bouwen woningen overeenkomt met de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de nieuwbouwruiimte;
- het maximum aantal te bouwen woningen/eenheden dient op de verbeelding te worden aangegeven;

- voor het buitengebied geldt dat er niet mag worden voorzien in vestiging van nieuwe woningen en nieuwe niet-agrarische bedrijven, tenzij het gaat om hergebruik of verbouw van bestaande vrijkomende gebouwen.

De provincie wil de leefbaarheid van het platteland verbeteren en het culturele erfgoed en de kwaliteit van het landschap handhaven. Afgezien van geringe aanpassingen moeten nieuwe activiteiten binnen de bestaande vrijkomende bebouwing plaatsvinden. In het plan worden nieuwe garages opgenomen. Uit contact met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de provincie blijkt dat het bouwplan wel binnen de begrenzing van het buitengebied valt, maar omdat het direct tegen het dorp aan ligt, is de strijd met artikel 4.27 uit de Omgevingsverordening geen aanleiding om niet mee te werken aan het plan.



woonhuis



vrijstaande schuur

Ook wordt onderkend dat kwetsbare bevolkingsgroepen in dorpen en steden, zoals ouderen, sterk afhankelijk zijn van de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, met name op het gebied van zorg en welzijn. Die voorzieningen staan onder druk, waardoor de positie van kwetsbare groepen dreigt te verslechteren. De gemeenten moeten er daarom voor zorgen dat er voldoende geschikte woningen voor deze doelgroepen zijn.

nieuwbouwruijnte

Met dit plan worden deze voorzieningen verbeterd in Niekerk. Er wordt gebruik gemaakt van 12 nieuwe wooneenheden. In het Besluit nieuwbouwruijnte (brief van de provincie Groningen, ontvangen op 8 december 2009) is voor de periode 2008 tot en met 2018 voor de gemeente Grootegast de nieuwbouwruijnte definitief vastgesteld op 550 woningen. De uitbreiding van de woningvoorraad is door de provincie Groningen gesteld op 450 woningen en er zijn 100 eenheden gereserveerd voor vervanging na sloop. Voor het project Bronda in Niekerk zijn 10 woningen gereserveerd. Dit zijn er 2 te weinig, maar het plan locatie Ijtsma in Opende gaat niet in de voorgenomen vorm door. Er zullen geen woningen worden gebouwd, waardoor er een positief saldo van 12 ontstaat. Het tekort van 2 wordt derhalve opgevuld door het wegvallen van het plan locatie Ijtsma. In bijlage 1 is het volledige overzicht van het woningbouwprogramma opgenomen.

Daarnaast zal de gemeente Grootegast, gelet op de huidige economische recessie, de aantallen die geprogrammeerd zijn in het overzicht nieuwbouwbehoefte (periode tot 2018), verdeeld in jaarschijven, naar alle waarschijnlijkheid niet bewerkstelligen. Op grond van de recentelijk opgestelde grondexploitatieberekeningen blijkt dat het aantal verkochte bouw kavels in 2009 geschiedt in een aanmerkelijk lager uitgiftetempo, in vergelijking met voorgaande jaren. Het is gerechtvaardigd om te stellen dat op basis van de huidige marktvooruitzichten de planning van jaarlijks 45 woningen (de nieuwbouwbehoefte) gemiddeld gezien niet zal worden gehaald. Dit geldt in belangrijke mate voor het plan Caspar de Robles in Grootegast, doch tevens voor de plannen Kroonsfeld in Oldekerk en plan Drachtsterweg (fase 3) in Opende.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat een tweetal extra woningen ten behoeve van het project Bronda niet zal leiden tot een overschrijding van de vastgestelde nieuwbouwruijnte voor de periode 2008-2018. De overige 14 studio's zijn niet zelfstandig en worden derhalve niet meegerekend bij de nieuwbouwruijnte.

ruimtelijke kwaliteit

Er wordt vanuit de provinciale omgevingsverordening (POV) bij nieuwe ontwikkelingen steeds meer de nadruk gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft onder meer betrekking op een goede landschappelijke inpassing van bebouwing, het gebruiken van een gebiedseigen bouwstijl, het respecteren en gebruiken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, een goede maatvoering van gebouwen. Dit kan onder andere bereikt worden door uit te gaan van het principe dat bij het ontstaan van nieuwe ontwikkelingen ook een tegenprestatie mag worden verwacht.

Door hergebruik van een karakteristieke boerderij blijft de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Er vindt geen verrommeling van het landschap plaats en door de inpandige verbouwing worden ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden gerespecteerd. De extra te parkeren auto's die het plan met zich meebrengt worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, dan wel landschappelijk ingepast.

3.3 Regionaal beleid

Op 13 december 2004 heeft de Stuurgroep Regio West ingestemd met de beleidsnota 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' (VAB). De beleidsnota vormde de basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waar het verzoeken om functiewijziging en/of vervangende nieuwbouw van vrijkomende agrarische bebouwing betrof. De nota is medio 2005 door de raden van de vier betrokken gemeenten vastgesteld. Op 18 oktober 2005 heeft het provinciaal bestuur ingestemd met de beleidsnota VAB en voor de daarin bedoelde gevallen een bevoegdheidsverklaring afgegeven. De regeling is 1 jaar na de inwerkingtreding geëvalueerd door de gemeentes en de provincie en is komen te vervallen, omdat de regelingen zijn doorvertaald in het bestemmingsplan Buitengebied.

Bij nieuwe bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen moet worden gedacht aan functies die passen in de omgeving, dus lichte, geen overlast veroorzakende bedrijven. Daarbij kan gedacht worden aan een manege, zorgboerderij, een kennel, sociaal-maatschappelijke functies, ateliers en beroepen aan huis. Ook kunnen in het bestaande hoofdgebouw meerdere woningen worden gerealiseerd in de vorm van bijvoorbeeld appartementen.

3.4 Gemeentelijk beleid

In het gebied komen grote, karakteristieke boerderijen voor. Dit zijn vaak boerderijen met een voorhuis en een aangebouwde deel of stal. Deze aangebouwde delen staan nu vaak leeg en zijn duur in het onderhoud. Om de instandhouding van de karakteristieke boerderijen financieel gezien mogelijk te maken is het toestaan van een vervolgfunctie voor de deel een impuls voor het onderhoud. Dit kan door middel van het toestaan van een kleinschalige woon-werkfunctie of door het mogelijk maken van nieuwe wooneenheden op de deel. Het pand wordt dan gesplitst in zelfstandige wooneenheden. Voorwaarde is dat het pand minimaal 1.000 m³ groot is. In een pand dat groter is dan 1.500 m³ mogen zelfs drie wooneenheden worden gerealiseerd. Het uiterlijk van het pand mag niet worden gewijzigd. De nieuwe woning moet in het bestaande pand worden gerealiseerd; er mogen dus geen aanbouwen en dergelijke worden gerealiseerd. Per geval wordt een afweging gemaakt of medewerking wordt verleend. De nieuwe woningen zullen namelijk ten laste gaan van de gemeentelijke nieuwbouwruiimte. De gemeente zal dus per geval beslissen of ze nieuwbouwruiimte wil aanspreken voor de aangevraagde splitsing.

Daarnaast is wonen met zorg een belangrijke pijler binnen het overheidsbeleid. De gemeente heeft hierin de rol van facilitator gekregen en dient combinaties van wonen en zorg te ontwikkelen en een woonzorginfrastructuur voor samenwerking met zorgaanbieders te garanderen.

De gemeente Grootegast heeft geoordeeld dat door het sluiten van de woonvorm lenemane in Niekerk, het wenselijk is om op een andere locatie zorg mogelijk te maken voor de doelgroep van De Zijlen. De boerderij aan de Zandumerweg 9 te Niekerk wordt gezien als een goede locatie, mits er niet meer wordt bijgebouwd dan de garages. De wijziging van het dak is van ondergeschikte aard en er is nieuwbouwruiimte beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

In voorliggend hoofdstuk worden de planologische randvoorwaarden voor de ontwikkeling behandeld. Achtereenvolgens komen milieuaspecten, waaronder geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologie, water en ecologie aan de orde.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen gezoneerd zijn, met uitzondering van wegen die liggen in een 30 km-gebied. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen is voor wegverkeer vastgesteld op 48 dB Lden. Bij de bouw van nieuwe woningen (en overige geluidsgevoelige functies) moet worden getoetst of deze waarde op de gevel(s) niet wordt overschreden. Indien uit onderzoek blijkt dat er niet wordt voldaan aan deze grenswaarde, kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen.

De gemeente Grootegast heeft in 2009 verkeerstellingen gedaan op de Zandumerweg te Niekerk. Daaruit blijkt dat op een afstand van 17 meter uit de rand van de weg de etmaalwaarde 37,26 dB bedraagt. De te realiseren woningen bevinden zich op ca. 24 meter vanaf de Zandumerweg. De geluidsbelasting blijft daarmee onder de voorkeursgrenswaarde. Er zijn derhalve geen aanvullende maatregelen nodig.

4.2 Externe veiligheid

Het actuele Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) geeft wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen aan, waar onder andere met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico. Verder zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen zogenaamde risicoatlassen opgesteld. Voor aardgastransportleidingen met een werkdruk van 16 bar of meer (hogedruk aardgasleidingen) zijn veiligheidsafstanden vastgesteld in de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen”.

Er liggen geen BEVI-inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en geen hogedruk aardgasleidingen in de buurt van het plangebied. Op het gebied van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, als een wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2), in werking getreden. Daarin zijn de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd en is opgenomen dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen. Bij omvangrijke nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld van meer dan 500 nieuwe woningen, moet aangetoond worden dat de normen (grenswaarde 40 microgram per m³) niet worden overschreden, of dat de situatie door het project in ieder geval niet verslechtert. Die projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd als daarmee de 1%-grens niet wordt overschreden. Dit komt overeen met 0,4 microgram per m³.

Toevoeging van 26 appartementen is een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.4 Bodemkwaliteit

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

Het perceel was vroeger in gebruik als agrarisch bedrijf. Er heeft vanaf 1973 tot een onbekend tijdstip een bovengrondse dieseltank gestaan en er is opslag van aromatische koolwaterstoffen geweest. Hierdoor is de locatie mogelijk verdacht. De tank en de opslag waren gelokaliseerd rechts achterin de huidige schuur. De schuur heeft echter een betonnen vloer, waardoor de kans op bodemverontreiniging dermate klein is dat een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast is het pand al geruime tijd in gebruik als woning. In het bestemmingsplan Buitengebied Grootegast heeft het plangebied tevens een woonbestemming. Aanvullend onderzoek naar aanleiding van de toevoeging van 12 woningen is derhalve niet noodzakelijk.

Daarom geldt voor het plangebied als algemene conclusie dat geen belemmeringen bestaan op het gebied van bodemverontreiniging.

4.5 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Relevant hiervoor is de Wet op de Archeologische Monumenten Zorg (WAMZ-2007).

In de gemeente geeft een aantal elementen nog een beeld van het verleden, oude gebruiksfuncties of de ontstaansgeschiedenis van het gebied. In de gemeente Grootegast komen 17 terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde voor. Het gaat vooral om huiswierdes, resten van versterkte huizen, een kerk en een klooster. Naast archeologische waarden komt ook een 18-tal Rijksmonumenten voor. Dit zijn kerken, boerderijen, een molen, een brug en pastorie.

De cultuurhistorische waarden zijn waar mogelijk specifiek op de verbeelding aangegeven door middel van dubbelbestemmingen. Voor gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie", die niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet, is een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het uitvoeren van grondbewerkingen.

In het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn de cultuurhistorische waarden beschermd. In een tabel bij de planregels is per regel en per activiteit aangegeven of de activiteit is toegestaan, of er een omgevingsvergunning is vereist of dat een activiteit niet is toegestaan. Aan het omgevingsvergunningstelsel is een afwegingskader gekoppeld voor de activiteiten waar een omgevingsvergunning voor moet worden verleend.

Bij bouwplannen van enige omvang (groter dan 100 m²) en ingrepen die dieper dan 40 centimeter de bodem ingaan (over een oppervlakte van meer dan 100 m²) geldt een onderzoeksplicht: er dient overleg plaats te vinden met de provinciaal archeoloog over de te volgen procedure en eventuele benodigde onderzoeken.

Aangezien het plan een inbandige verbouwing betreft en de garages op een bestaande betonplaat worden gebouwd, waardoor de grond niet wordt geroerd, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van een bestemmingsplan een nadere beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterparagraaf). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

Aangezien het plan een inbandige verbouwing betreft en de garage op bestaande verharding worden geplaatst, wordt er geen extra oppervlakteverharding gerealiseerd. Het is derhalve niet nodig om compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater te realiseren.

Er zal een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het perceel. Een groot deel van het zij- en achtererf is reeds verhard. Indien er meer ruimte benodigd is voor het parkeren, kan dit middels grastegels worden aangelegd.

Het afvalwater van de woningen in de schuur zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool van de bestaande woning. Dit riool loopt richting de Zandumerweg. Het hemelwater wordt van het dak opgevangen en geloosd op de sloot die langs het perceel loopt.

Er zijn derhalve geen extra aanpassingen noodzakelijk, behalve het realiseren van de aansluiting voor afvalwater op het bestaande riool.

4.7 Ecologie

Ten aanzien van het aspect ecologie wordt in Nederland onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet).

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet richt zich op soortenbescherming en werkt met een ontheffingenstelsel. Op 23 februari 2005 is een AMvB van kracht geworden, waarbij bepaalde soorten worden vrijgesteld van de ontheffingsplicht en waarbij andere soorten een zwaardere bescherming krijgen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in Categorie I, II en III. Voor soorten in de eerste categorie geldt op voorhand een vrijstelling, mits sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Voor soorten in de tweede categorie kan niet op voorhand vrijstelling worden aangevraagd. Soorten die vallen in de categorie III zijn strikt beschermd. Hiervoor dient een zogenaamde uitgebreide toets te worden doorlopen. Vogels (met name broedende) zijn tevens beschermd. Voor alle soorten geldt een algemene zorgplicht op grond van artikel 2 van de Flora- en faunawet.

Het plan betreft het verbouwen van de agrarische schuur tot 24 appartementen en de vrijstaande schuur tot dagbesteding en 2 wooneenheden. Er wordt geen uitbreiding van het pand gerealiseerd, waardoor de flora en fauna zouden kunnen worden aangetast. Aangezien de schuur een rieten dakbedekking heeft, is de kans zeer klein dat er verblijfplaatsen van vleermuizen zijn. Ook de bouw van garages heeft geen of geringe invloed, doordat ze op een betonplaat worden gerealiseerd. Flora en fauna zullen zich daar niet ophouden. Wanneer de bouwwerkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen voor vogels is een ecologisch onderzoek niet nodig.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

systematiek

De opzet van voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening zoals die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Per 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan tevens te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt ondermeer in dat het plan objectgericht moet worden opgesteld conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2008 en digitaal raadpleegbaar wordt. De verbeelding en planregels zijn hier op aangepast.

Per 1 oktober 2010 treedt tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Een aantal vergunningen worden onderdeel van de omgevingsvergunning. De terminologie hiervan wijzigt daardoor. De SVBP is hier echter nog niet aan aangepast. Er is derhalve een werkafpraak opgesteld voor de toepassing in bestemmingsplannen. De volgende termen zijn gewijzigd:

- ontheffing van de bouwregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- sloopvergunning

in:

- afwijking van de bouwregels
- afwijking van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Deze termen zijn alvast toegepast binnen dit bestemmingsplan.

digitalisering

Digitalisering van bestemmingsplannen is verplicht. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden en de raadpleegbaarheid hiervan via elektronische weg. Een belangrijk effect is ook dat bestemmingsplannen op deze wijze veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde planregels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan.

5.2 De regels

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn de agrarische belangen in principe leidend. Voor het agrarische gebied buiten de bouwblokken, zoals in het plangebied, heeft de bestemmingsregeling met name betrekking op de combinatie met de nevenbestemmingen in verband met natuurwaarden en landschappelijke waarden, en de omvorming van landbouwgebied naar natuur. De bescherming van deze waarden is geregeld door het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en door bepaalde maatregelen te verbieden. Voor de aangegeven open gebieden (waar openheid geboden is in verband met weidevogels en/of wintergasten) geldt een verbod om laan- of haagbeplanting aan te brengen.

	Deze waarde is door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven. Aan de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gekoppeld. Binnen de bestemming is tevens een calamiteitenontsluiting mogelijk, zodat de hulpdiensten het gebouw van twee kanten kunnen bereiken.
Maatschappelijk	Deze bestemming maakt het vestigen van maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Over de gehele bestemming ligt de functieaanduiding 'zorginstelling'. Hier kunnen woonzorgappartementen worden gerealiseerd. Het maximum aantal eenheden bedraagt in totaal 26. Op de verbeelding staan maximaal 12 eenheden aangegeven, omdat de overige 14 niet meetellen voor de nieuwbouwuimte. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er is tevens een functieaanduiding voor het parkeerterrein en de garages opgenomen.
Wonen	Binnen de bestemming wonen wordt een woning mogelijk gemaakt, met de mogelijkheid voor aan-huis-verbonden-beroepen. Er mag 1 woning worden gerealiseerd binnen het bouwblok. Deze houdt de bouwhoogtes zoals ze zijn in de bestaande situatie.
Waarde – Archeologie	De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is opgenomen om de mogelijke archeologische waarden in het gebied te beschermen. Ingrenen groter dan 100 m ² en dieper dan 0,4 m mogen niet plaatsvinden, tenzij een middels een omgevingsvergunning afwijking is toegestaan. Hiervoor dient te worden aangetoond dat archeologische resten niet worden verstoord of dat er maatregelen genomen kunnen worden om de resten te beschermen.
Waarde – Open gebied	Op een groot deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Open gebied'. De landschappelijke waarde in de vorm van openheid is hier van belang. Deze gebieden zijn van belang voor de weidevogels vanwege de openheid, de hoge grondwaterstand, de rust, vochtige bodem, plas-draspercelen in het vroege voorjaar, voldoende voedsel, structuurrijke kruidenrijke grasmat en een groot aandeel hooiland in de eerste helft van juni. In deze gebieden wordt in de bestemmingsomschrijving de openheid, het verkavelings- en slotenpatroon en handhaving van de hoge grondwaterstand als een kenmerk en te behouden kwaliteit van het gebied vastgelegd. In deze open gebieden is een aantal beperkingen voor de agrarische bedrijven opgenomen; namelijk dat een nieuw agrarisch bouwblok in het kader van bijvoorbeeld een bedrijfsverplaatsing niet is toegestaan. In verband met de ruimtelijke uitstraling (verdichting van het landschap) zijn boom-, sier-, graszoden- en fruitteelt in deze gebieden niet toegestaan. In het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zijn een aantal werken en werkzaamheden als strijdig gebruik aangemerkt, of ze zijn pas mogelijk nadat een omgevingsvergunning is verleend. Het strijdige gebruik betreft voornamelijk het aanplanten van bomen, bossen en het omzetten van gras- of bouwland in boom-, sier-, graszodenteelt en fruitteelt, het dempen van sloten en ingrepen in de waterhuishouding die leiden tot een verlaging van de grondwaterstand.
flexibiliteit	In de verschillende bestemmingen zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen en gebruiken. Tevens zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

uitvoerbaarheid	<p>Het plan wordt gerealiseerd op een perceel dat in particulier eigendom is. De kosten voor de verbouwing zullen worden gedekt door de verhuur aan Stichting De Zijlen. Er zal daarvoor een overeenkomst worden gesloten voor het gebruik van de schuur en de gronden ten behoeve van de zorginstelling. De grondeigenaar zal aansprakelijk zijn voor eventuele planschade. De gemeente zal geen kosten maken voor aanleg van openbare voorzieningen.</p>
inspraak	<p>In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder in de gelegenheid te stellen een reactie kenbaar te maken.</p> <p>Tijdens deze periode zijn negen inspraakreacties ontvangen. Deze zijn in bijlage 2 'Reactienota inspraak en overleg' samengevat en van gemeentelijk commentaar worden voorzien.</p>
overleg	<p>Voor overleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan verscheidene instanties:</p> <ul style="list-style-type: none">- Provincie Groningen;- Waterschap Noorderzijlvest;- VROM-inspectie. <p>De overlegreacties zijn tevens samengevat in bijlage 2 'Reactienota inspraak en overleg'. Ook hier is inhoudelijk op in gegaan.</p>

Bijlage 1

Tabel Omgevingsvergunning
voor het uitvoeren van werken,
geen bouwwerk zijnde, of van
werkzaamheden

Bijlage 1

Woningbouwprogramma
2009-2018

Bijlage 2

Reactienota Inspraak en
Overleg

Bijlage 3

Presentatie inspraakavond



inspraakavond 21 september 2010
BESTEMMINGSPLAN Zandumerweg 9,
Niekerk
GROOTEGAST

GEMEENTE
GROOTEGAST

Bouwbedrijf bv
C.P. Meesters Officier
HKB
stedenbouwkundigen

1

Zandumerweg 9, Niekerk

GEMEENTE
GROOTEGAST

Bouwbedrijf bv
C.P. Meesters Officier

HKB
stedenbouwkundigen

INHOUD

- Aanleiding
- Ontwerp
- Bestemmingsplan
- Procedure

Vragen

AANLEIDING - ARCHITECTUUR - BESTEMMINGSPLAN - PROCEDURE

2

2

Zandumerweg 9, Niekerk

GEMEENTE
GROOTEGAST

Bouwbedrijf bv
C.P. Meesters Officier

HKB
stedenbouwkundigen

AANLEIDING

- vrijkomende agrarische bebouwing
- herziening in strijd met bestemmingsplan, maximaal één woning



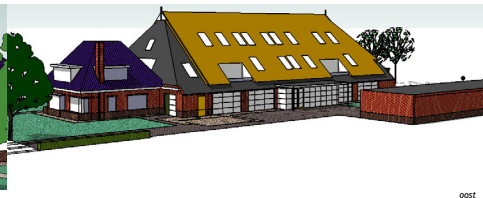
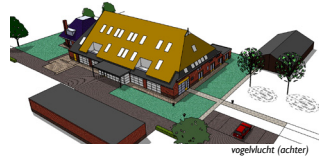
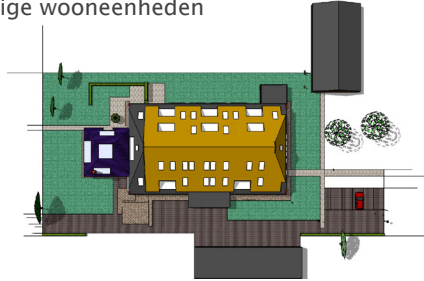
AANLEIDING - ARCHITECTUUR - BESTEMMINGSPLAN - PROCEDURE

3

3

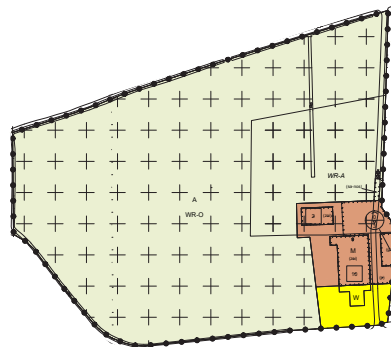
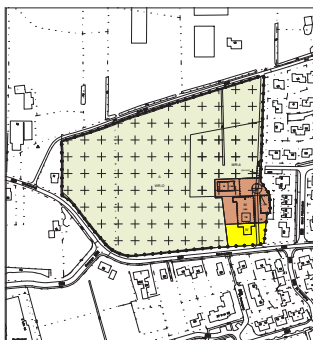
ARCHITECTONISCH ONTWERP

- voorhuis particulier
- 14 onzelfstandige studio's
- 12 zelfstandige wooneenheden
- 7 garages



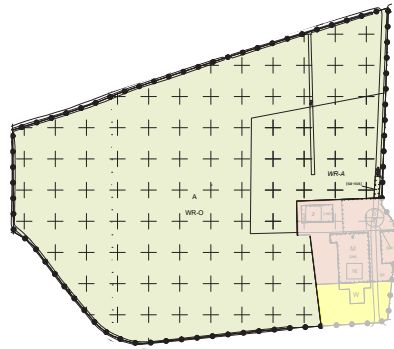
BESTEMMINGSPLAN

- ontwerp vertaald in bestemmingsplan



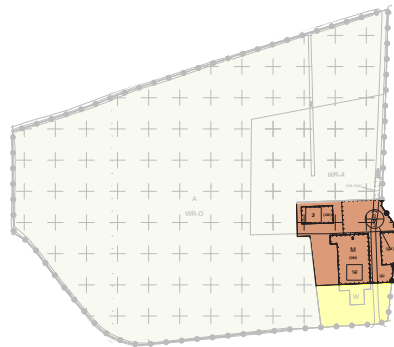
BESTEMMINGSPLAN

- ‘Agrarisch’ bestemd voor:
- agrarisch belangen zijn leidend



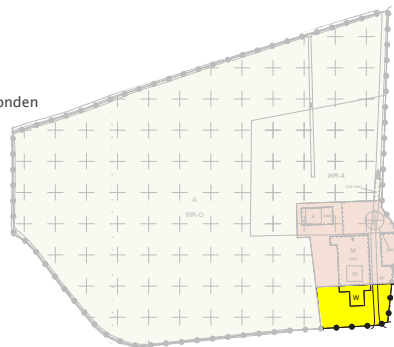
BESTEMMINGSPLAN

- ‘Maatschappelijk’ bestemd voor:
- zorginstelling;
- moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
- 12 woonheden;
- garage
- parkeerplaatsen
- maar ook:
- tuinen, erven en terreinen;
- nutsvoorzieningen.



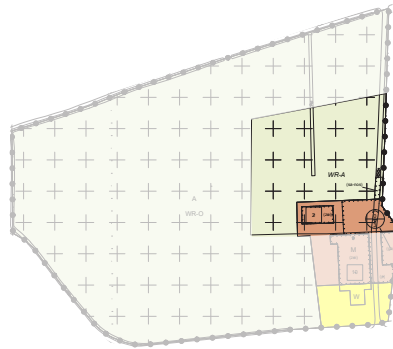
BESTEMMINGSPLAN

- ‘Wonen’ bestemd voor:
- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- gebouwen en aangebouwde overkappingen;
- tuinen;
- erven en verhardingen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.



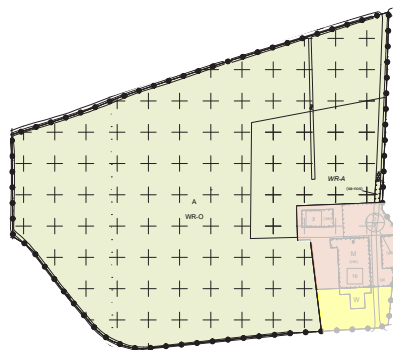
BESTEMMINGSPLAN

- ‘Waarde-Archeologie’ bestemd voor:
 - het behoud, bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.



BESTEMMINGSPLAN

- ‘Waarde-open gebied’ bestemd voor:
 - het behoud, bescherming en/of het herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van grootschalige open weidegebieden met een dicht slotenstelsel en hoge grondwaterstand.



PROCEDURE

- voorontwerp bestemmingsplan
 - 6 weken ter inzage (inspraak)
 - overleg
- ontwerp bestemmingsplan
 - 6 weken ter inzage (zienswijzen)
- vaststelling
 - 6 weken ter inzage (beroep)
- eventueel beroep bij Raad van State

